

Vertrag

gemäß § 1a der Bauordnung für Wien

**über die Leistung eines Kostenbeitrages für Infrastrukturmaßnahmen und
sonstige Maßnahmen
im Zusammenhang mit dem Projekt „1230 Wien, Gastgebasse 23“**

abgeschlossen zwischen der

1. ARWAG Wohnen im schönsten Wien GmbH

2. Mag. Danilo Halmer
einerseits

und der

Stadt Wien
andererseits

mmf

B

1. Definitionen

In diesem Vertrag haben die folgenden Begriffe die nachstehende Bedeutung:

ARWAG	ist die ARWAG Wohnen im schönsten Wien GmbH (FN 44402 y), mit Sitz in Wien und der Adresse Würtzlerstraße 15, 1030 Wien.
BO für Wien	ist das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) in der geltenden Fassung.
Halmer	ist Herr Mag. Danilo Halmer als derzeitiger Liegenschaftseigentümer der Projektfläche.
Leistbarer Wohnraum	umfasst Wohnraum der den nachstehenden Kriterien entspricht: <ul style="list-style-type: none">- dem Wiener Wohnbauförderungsgesetz – WWFSG 1989, LGBl. Nr. 18/1989, in der jeweils geltenden Fassung, oder- den Bestimmungen des Beschlusses des Gemeinderates vom 26.11.2014 (PrZ. 03035-2014/0001-GWS) betreffend „Wohnbauinitiative 2015“ und dazu veröffentlichten Regelungen der MA 50.
Planungsakte der Stadt Wien	sind die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadt Wien, ohne die das Projekt nicht verwirklicht

Projekt	werden kann.
	ist das Projekt „1230 Wien, Gastgeb- gasse 23“.
Projektfläche	ist jene Fläche, auf der das Projekt umgesetzt werden soll. Derzeit ist das die EZ 1605 mit dem Grundstück 836/22 im Ausmaß von 1.188 m ² mit der Grundstücksadresse Gastgeb- gasse 23. Im Falle nachträglicher Grund- stücksveränderungen an der Projekt- fläche beziehen sich diese auch auf die geänderte Grundstücksfläche.
Stadt Wien	ist die Gebietskörperschaft Wien.
Vertrag	ist dieser Vertrag über die Errichtung leistbaren Wohnraumes sowie die Leistung eines Kostenbeitrages im Zusammenhang mit dem Projekt.
Vertragspartei(en)	sind die ARWAG, Halmer und die Stadt Wien einzeln oder gemeinsam, jeweils entsprechend dem Sinn und Zweck der jeweiligen Bestimmung dieses Vertrags.
Vertragsunterfertigung	ist – nach vorangegangener Unterfer- tigung dieses Vertrages durch die ARWAG und Halmer – die Genehmi- gung des Abschlusses dieses Vertra- ges durch die für dieses Rechtsge- schäft zuständigen Gremien der Stadt Wien und die Unterfertigung dieses Vertrages durch die Stadt Wien.

WWFSG 1989

ist das Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989), in der geltenden Fassung.

2. Präambel

- 2.1. ARWAG ist aufgrund eines Optionsvertrages, abgeschlossen mit Halmer, berechtigt, die Projektfläche vom genannten derzeitigen Liegenschaftseigentümer zu erwerben.

Die Projektfläche soll künftig nach Erlass der Planungsakte eine oberirdische Wohnnutzfläche gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989 von ca. 3.000 m² haben. Auf dem zukünftigen Bauplatz soll ein Wohngebäude inkl. Tiefgarage in Bauklasse III errichtet werden.

- 2.2. Gemäß § 1a BO für Wien ist die Gemeinde Wien als Trägerin von Privatrechten berechtigt, zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 BO für Wien genannte Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen zu schließen. Dieser Vertrag ist eine solche Vereinbarung gemäß § 1a BO für Wien.

3. Vertragsgegenstand und Leistungspflichten

- 3.1. ARWAG und Halmer werden sich bemühen, sämtliche Wohnungen als leistbaren Wohnraum zu errichten und zur Verfügung zu stellen. Vereinbart ist, dass zumindest jedenfalls 60% der realisierbaren Wohnnutzfläche nach § 2 Z 9 WWFSG 1989 als leistbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Die leistbaren Wohnungen werden für die Dauer von mindestens zehn Jahren ab erstmaliger Zur-Verfügung-Stellung als leistbarer Wohnraum gewidmet, sofern in den der Definition des leistbaren Wohnraums zu Grunde liegenden jeweiligen Bestimmungen nicht ausdrücklich eine bestimmte längere Dauer vorgesehen ist.
- 3.2. ARWAG und Halmer verpflichten sich, bei einer Umsetzung von leistbarem Wohnraum zu 100% einen Kostenbeitrag für die Planung, Errichtung bzw. Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen samt den erforderlichen Einbauten im näheren Wirkungsbereich der Projektfläche (z.B. Wiegelestraße, Walter-Jurmann-Gasse, Breitenfurter Straße, Fußweg zwischen Breitenfurter Straße 174 und 176, Kreuzung Walter-Jurmann-Gasse#Breitenfurter Straße) in Höhe von EUR 60.000,- (in-

klusive aller Abgaben und Gebühren, jedoch exklusive USt) an die Stadt Wien zu leisten.

Sollten ARWAG und Halmer weniger als 100% leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen (siehe Punkt 3.1.), leisten sie für die freifinanzierte realisierte Wohnnutzfläche zusätzlich einen Kostenbeitrag von EUR 25,-/m² Wohnnutzfläche.

4. Kostenbeitrag

Planung, Ausschreibung, Vergabe und Übernahme der Ausführung von Bauleistungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen (gemäß Punkt 3.2.) erfolgen durch die Dienststellen der Stadt Wien (z.B. MA 28, MA 31, MA 33 und MA 42):

ARWAG und Halmer bevollmächtigen die Dienststellen der Stadt Wien als vergebende Stellen mit diesem Vertrag, die gegenständlichen Planungs-, Bau-, Dienst und Lieferleistungen für die bzw. auf den öffentlichen Verkehrsflächen samt der erforderlichen Einbauten im näheren Wirkungsbereich der Projektfläche im Sinne des § 2 Z 42 BVergG 2018 auszuschreiben und zu vergeben.

Die Beauftragung der Planungs-, Bau-, Dienst- und Lieferleistungen durch die Dienststellen der Stadt Wien für die bzw. auf den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt auf Rechnung des jeweiligen Liegenschaftseigentümers.

Die Bauaufsicht, die formale Übernahme der Bauleistungen ebenso wie die Gewährleistungsverfolgung bzw. Koordination der Mängelbehebung erfolgt ausschließlich durch die Dienststellen der Stadt Wien.

Rechnungslegung:

Der von ARWAG und Halmer letztlich zu tragende Kostenbeitrag wird nach den tatsächlich anfallenden Kosten von den Auftragnehmern direkt an den jeweiligen Liegenschaftseigentümer verrechnet. Dazu werden die Rechnungen der planenden und ausführenden Firmen von den Dienststellen der Stadt Wien geprüft und an den jeweiligen Liegenschaftseigentümer zur Anweisung übermittelt.

Die Rechnungslegung erfolgt nach Leistungsfortschritt.

Die Rechnungen sind lautend auf den jeweiligen Liegenschaftseigentümer mit Bezugnahme auf den Projektnamen „1230 Wien, Gastgebasse 23“ sowie mit ausgewiesener Umsatzsteuer entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (UStG) auszustellen.

Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage netto ohne Abzüge nach ordnungsgemäßigem Eingang der geprüften Rechnung beim jeweiligen Liegenschaftseigentümer.

5. Wirksamwerden der Leistungspflichten und Fristen zu deren Erfüllung

5.1. Dieser Vertrag tritt mit Vertragsunterfertigung in Kraft.

Die Leistungspflichten von ARWAG und Halmer werden - ungeachtet einer allfälligen späteren Fälligkeit - mit Kundmachung der Planungsakte der Stadt Wien wirksam.

5.2. ARWAG und Halmer verpflichten sich dazu, alles wirtschaftlich Zumutbare zu unternehmen, um sämtliche für die Realisierung des Projekts erforderlichen behördlichen Bewilligungen ohne unnötigen Aufschub zu erlangen.

5.3. Mit Wirksamwerden der Leistungspflichten und Vertragsunterfertigung beginnen auch die Erfüllungsfristen zu laufen. ARWAG und Halmer verpflichten sich zur Leistung des Kostenbeitrages gemäß Punkt 3. iVm Punkt 4. bis längstens 31.12.2024.

ARWAG und Halmer verpflichten sich zur Errichtung des leistbaren Wohnraumes binnen fünf Jahren ab dem Datum der ersten Baubeginnsanzeige für ein Gebäude auf der Projektfläche, längstens jedoch bis 31.12.2024. Dies gilt auch dann, wenn das Projekt nur teil- oder stufenweise realisiert werden sollte.

5.4. Bei witterungsbedingten Verzögerungen oder aus anderen wichtigen Gründen, die nicht der Sphäre von ARWAG und Halmer zuzurechnen sind, erfolgt eine entsprechende Erstreckung dieser Frist, jedoch längstens für sechs Monate. Der Eintritt einer Verzögerung ist der Stadt Wien unverzüglich anzuzeigen.

6. Vertragsstrafe

- 6.1. Geraten ARWAG bzw. Halmer mit der fristgerechten Erfüllung einer Leistungspflicht gemäß Punkt 3. iVm Punkt 4. und 5. in Verzug, sind ARWAG bzw. Halmer zur Leistung einer verschuldensunabhängigen Vertragsstrafe verpflichtet. Diese beträgt für den (auch nur Teil-)verzug je Leistungspflicht je angefangener Woche EUR 5.000,--, inklusive allfälliger USt. in gesetzlicher Höhe. Die Vertragsstrafen sind in Summe mit höchstens EUR 162.000,-- inklusive allfälliger USt. beschränkt. Eine Vertragsstrafe ist der Stadt Wien binnen vier Wochen nach Einlangen einer entsprechenden schriftlichen Aufforderung unter Darlegung des zu Grunde liegenden Anspruches zu bezahlen.
- 6.2. Vertragsstrafen sind kumulativ, jedoch mit dem vorgenannten Höchstbetrag beschränkt. Der Nachweis eines Schadens ist zur Geltendmachung der Vertragsstrafe nicht erforderlich. Die Vertragsstrafe stellt ferner lediglich einen Mindestersatz dar und besteht zusätzlich zum Erfüllungsanspruch der Stadt Wien. Ein über die Vertragsstrafe hinausgehender Schaden ist der Stadt Wien nach den gesetzlichen Voraussetzungen zu ersetzen. Für den Fall, dass ARWAG bzw. Halmer nachweisen können, dass sie oder ihre Erfüllungsgehilfen den Verzug nicht verschuldet haben, ist die Vertragsstrafe für die betreffende Maßnahme mit höchstens vier Wochen beschränkt. Für den Fall, dass der Grund für den Verzug mit der fristgerechten Erfüllung der Leistungspflicht nachweislich und überwiegend in der Sphäre der Stadt Wien liegt, gelangen die Bestimmungen des Punktes 6. nicht zur Anwendung.

7. Rücktrittsrecht

- 7.1. Die Planungsakte sollen bis zum 31.3.2019 beschlossen werden. Werden die Planungsakte der Stadt Wien, die Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts auf der Projektfläche sind, nicht bis zum vorgenannten Datum beschlossen, so sind ARWAG bzw. Halmer berechtigt, ohne Nachfrist von diesem Vertrag mittels eingeschriebenen Briefs zurückzutreten.
- 7.2. Mit erfolgtem Rücktritt tritt dieser Vertrag in allen Punkten außer Kraft. Allenfalls bereits bezahlte Beträge sind diesfalls unverzüglich zurückzustellen.

8. Ausschluss von Haftungen bei Rückwidmung

Werden die Planungsakte nachträglich (nach Erlass der Planungsakte) geändert (Rückwidmungen), so verzichten ARWAG und Halmer für sich und ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien auf Entschädigungsansprüche, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer, wenn:

- a) die Flächenwidmung nicht bis zum 01.06.2028 durch eine entsprechende Baueinreichung zur Gänze ausgeschöpft wird und die Flächenwidmung auf den tatsächlich konsumierten Umfang angepasst wird oder
- b) bewilligte Bauvorhaben nicht innerhalb der nach der BO für Wien bzw. den Baubewilligungsbescheiden vorgesehenen Fristen fertiggestellt werden oder
- c) ARWAG oder Halmer aus welchen Gründen auch immer ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen und sich damit die Voraussetzungen für die durch die Flächenwidmung (inkl. Bebauungspläne) intendierte Nutzung als nicht gegeben erweisen.

9. Mitteilungen

- 9.1. Sämtliche Erklärungen und Mitteilungen gemäß diesem Vertrag sind schriftlich durch einen hierzu berechtigten Vertreter der jeweiligen Vertragspartei abzugeben und an den Empfänger persönlich zu übergeben oder durch eingeschriebenen Brief, durch Kurierdienst mit Empfangsbestätigung, durch Telefax mit Sendebestätigung oder per E-Mail mit rückbestätigtem Empfang zu senden. Die Erklärungen und Mitteilungen sind an die unten angegebene Adresse oder an eine Adresse zu senden, die unter Einhaltung dieser Regelung unter Bezugnahme auf diese Vertragsbestimmung bekannt gegeben wurde:

Für die Stadt Wien:

Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK

1010 Wien, Lichtenfelsgasse 2, Stiege 5, Halbstock, Tür 201

zH Dr.ⁱⁿ Daniela Strassl

E-Mail: daniela.strassl@wien.gv.at und in Kopie an post@md-bd.wien.gv.at

Für die ARWAG:

ARWAG Wohnen im schönsten Wien GmbH
Würtzlerstraße 15, 1030 Wien
zH Mag. Simone Blätterbinder, MA
E-Mail: simone.blaetterbinder@arwag.at

Für Halmer:

Mag. Danilo Halmer
Castelligasse 14/8, 1050 Wien
E-Mail: d.halmer@wintel.at

- 9.2. Der Zugang von Mitteilungen wird widerlegbar vermutet
- im Falle der persönlichen Übergabe zum Zeitpunkt der Übergabe,
 - im Falle eines eingeschriebenen Briefes oder durch Kurierdienst im Inland drei Werktage, im Ausland fünf Werktage, jeweils nach Aufgabe bei der Post oder dem Kurierdienst,
 - und im Falle der Übermittlung per Telefax oder E-Mail zum Zeitpunkt, an dem das Telefax oder E-Mail gesendet ist.
- 9.3. Fällt dieser Zeitpunkt gemäß Punkt 9.2. auf einen Tag, der beim Empfänger kein Werktag ist, so gilt der nächstfolgende Werktag als Zugangszeitpunkt.
- 9.4. Der Empfang von Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Vertrag durch die Rechtsvertretung der Vertragsparteien begründet oder ersetzt nicht den Zugang der Mitteilungen an die Vertragsparteien selbst. Für den Zugang einer Mitteilung bei einer Vertragspartei ist es unerheblich, ob die Mitteilung dem Berater dieser Vertragspartei nachrichtlich zugegangen ist; dies gilt unabhängig davon, ob dieser Vertrag den Zugang vorsieht.

10. Anwendbares Recht

Dieser Vertrag und dessen Rechtswirksamkeit, Auslegung und Erfüllung unterliegen dem österreichischen Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen. Die allfällige Anwendbarkeit des Wiener UN-Übereinkommens über Verträge über den internationalen Warenkauf ist ausgeschlossen.

11. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten oder Ansprüche, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben oder sich auf dessen Abschluss, Gültigkeit, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, ist das sachlich in Handelssachen für Wien zuständige Gericht ausschließlich zuständig.

12. Kosten, Steuern und Gebühren

- 12.1. Jede Vertragspartei trägt ihre eigenen Kosten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung dieses Vertrags selbst. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages werden durch die ARWAG getragen; davon nicht umfasst sind die Kosten der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Beratung, die jede Vertragspartei aus Eigenem trägt.
- 12.2. Die mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages allenfalls verbundenen Gebühren und Verkehrssteuern, insbesondere auch eine allenfalls zu leistende Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe, werden von der ARWAG getragen.

13. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt diejenige wirksame bzw. durchführbare Bestimmung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung nach Gegenstand, Maß, Zeit, Ort oder Geltungsbereich am nächsten kommt. Dasselbe gilt entsprechend für allfällige Lücken in diesem Vertrag.

14. Rechtsnachfolge

- 14.1. ARWAG und Halmer verpflichten sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger an der Projektfläche (§ 1a Abs. 5 BO für Wien) zu überbinden und dafür Sorge zu tragen, dass sich Rechtsnachfolger gegenüber der Stadt Wien zur vollumfänglichen Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags und zur weiteren Überbindung der Pflichten aus diesem

Vertrag auf weitere Rechtsnachfolger verpflichten, und halten die Stadt Wien diesbezüglich schad- und klaglos. Mehrere Rechtsnachfolger haften solidarisch.

- 14.2. Sollte sich im Zuge der Projektverwirklichung ergeben, dass zumindest teilweise Wohnungseigentum begründet wird, ist beabsichtigt diese Teile der Projektfläche im Wohnungseigentum bzw. zu begründenden Wohnungseigentum (Wohnungseigentumserwerber) abzuverkaufen.

Abweichend von der allgemeinen Überbindungsverpflichtung auf Rechtsnachfolger wird daher nur für den Fall der Wohnungseigentumsbegründung die Leistungspflicht der Zahlung des Kostenbeitrages von der Überbindung auf die künftigen Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumserwerber (sofern nicht solche Rechtsnachfolger mehr als 5 Wohnungen oder mehr als 10% der Nutzfläche im Wohnungseigentum erwerben) ausgenommen. Rechtsnachfolger, die mehr als 5 Wohnungen oder mehr als 10% der Nutzfläche erworben haben, haften unvermindert und solidarisch, bis auch diese Verpflichtung durch vollständige Erfüllung endet.

- 14.3. Ungeachtet einer Überbindung auf Rechtsnachfolger haften ARWAG und Halmer für die Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag solidarisch fort und halten die Stadt Wien aus einer allfälligen Rechtsnachfolge schad- und klaglos.

15. Allgemeine Vertragsbestimmungen

- 15.1. Erfüllungsort für diesen Vertrag ist Wien.

- 15.2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von sämtlichen Vertragsparteien zu unterfertigen ist, sofern nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für Änderungen oder Ergänzungen dieser Schriftformklausel.

- 15.3. Abgesehen von der Überbindung von Pflichten gemäß Punkt 14. gelten sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ausschließlich für die Parteien dieses Vertrags. Dritte können keine Rechte aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen.

15.4. Die Nichtausübung oder die nicht sofortige oder nicht gänzliche Ausübung eines Rechtes gemäß diesem Vertrag durch eine Vertragspartei hat nicht zur Folge, dass dieses Recht später nicht mehr ausgeübt werden kann. Daraus folgt jedoch keine Verlängerung gesetzlicher oder vertraglicher Fristen. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt ein Verzicht auf ein Recht nach diesem Vertrag nur für diesen einen Fall und Zweck.

15.5. Dieser Vertrag enthält abschließend alle Vereinbarungen der Vertragsparteien in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrags. Allfällig frühere in diesem Zusammenhang getroffene Absprachen und Vereinbarungen der Vertragsparteien, mögen diese schriftlich oder mündlich zustande gekommen sein, treten mit Vertragsunterfertigung außer Kraft.

16. Abschluss dieses Vertrages und Ausfertigungen

16.1. Festgehalten wird, dass dieser Vertrag zunächst von ARWAG und Halmer unterfertigt wird. Mit Unterfertigung dieses Vertrages durch ARWAG und Halmer und Übermittlung an die Stadt Wien bleiben ARWAG und Halmer mit dem solcher Art erfolgenden Anbot auf Abschluss des Vertrages der Stadt Wien sechs Monate im Wort.

16.2. Dieser Vertrag wird in drei Ausfertigungen errichtet, von welchen jede Vertragspartei eine erhält.

Wien, am 18/11/18

ARWAG Wohnen im schönsten Wien GmbH

Wien, am 22/10/2018

Mag. Danilo Halmer

Magistratsabteilung 28
Straßenverwaltung und Straßenbau
1171 Wien, Albrechtsbergasse 96
4000-DW, Fax: 4070-99-49610
E-Mail: post@ma28.wien.gv.at

Wien, am 8.1.2019

Stadt Wien (MA 28)